

CONTRATO DE LOCACION DE VIVIENDA

En la ciudad de Rosario, al 9 de octubre del mes de octubre del año dos mil veinticinco (09/10/2025); Entre La Sra. **YERCOVICH, LARA**, DNI 27.606.492, CUIT/CUIL 23-27606492-4, con fecha de nacimiento 17/08/1979, con domicilio legal en Av. Fuerza Aérea 2350, Funes, Santa Fe (CP 2132), en adelante denominado "**EL LOCADOR**", por una parte, y por la otra La Sra **MONTENEGRO, GUILLERMINA ANAHÍ**, DNI 33.110.387, CUIT/CUIL 27-33110387-5, con fecha de nacimiento 6/04/1988, con domicilio legal en Urquiza 1429 4B, Rosario, Santa Fe (CP 2000) y domicilio real en Urquiza 1429 4B, Rosario, Santa Fe (CP 2000) y El Sr. **BIANCO, LEONEL**, DNI 25.840.804, CUIT/CUIL 20-25840804-8, con fecha de nacimiento 29/06/1977, con domicilio legal en Urquiza 1429 4B, Rosario, Santa Fe (CP 2000); en adelante denominados "**EL LOCATARIO**", en su conjunto las Partes convienen la celebración del presente Contrato de Locación, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones: ---

PRIMERA. OBJETO: El LOCADOR cede en locación al LOCATARIO, que acepta ocupar en tal carácter el inmueble que se individualiza como vivienda unifamiliar y ubicado en calle **CATAMARCA 1656 04 01** de la Localidad de Rosario, Provincia de Santa Fe. El LOCATARIO se obliga a destinar el inmueble locado para vivienda unifamiliar, no pudiendo ello ser modificado, ni aún en forma temporaria. La falta de cumplimiento será causal de resolución del contrato y el consiguiente desalojo por incumplimiento del mismo, sin perjuicio de las demás acciones por incumplimiento contractual. -----

SEGUNDA. PLAZO: El término de este contrato es de veinticuatro (24) meses a contar desde el día **1 de OCTUBRE de 2025** por lo que su vencimiento operará de pleno derecho el día de **30 de SEPTIEMBRE de 2027**, sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte del LOCADOR. En tal fecha el LOCATARIO deberá restituir el inmueble al LOCADOR en el estado previsto en la cláusula SEXTA. -----

TERCERA. PRECIO: El precio de alquiler se conviene en la suma de **PESOS UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA MIL CON 00/100 (\$1.350.000,00)** por los primeros TRES (3) meses, pagaderos mensualmente y por mes adelantado dentro del 1ro. al 10mo. día de cada mes, sin necesidad de requerimiento alguno. Luego se realizarán sobre el precio fijado para el canon locativo ajustes **TRIMESTRALES** que se actualizarán conforme al índice IPC publicado por INDEC. -----

CUARTA. FORMA DE PAGO: El canon locativo será abonado mensualmente y por mes adelantado dentro del 1ro. al 10mo. día de cada mes, sin necesidad de requerimiento alguno, en el lugar y de la forma que el LOCADOR indique mediante acuerdo entre las partes.

QUINTA. MORA EN EL PAGO: El mero vencimiento del plazo establecido por la cláusula TERCERA para el pago del alquiler, hará incurrir al LOCATARIO en mora de pleno derecho, sin necesidad de notificación ni de interpelación alguna, devengando la

suma adeudada por cualquier concepto un interés punitivo diario, equivalente al dos (1) por ciento (%) que se calculará hasta el momento de la cancelación total, desde el día uno (1) del mes impago, para el supuesto del alquiler. En caso de mora, las notificaciones que se cursen, tanto al LOCATARIO como a GARANTES, mediante correos electrónicos, cartas documento o telegramas colacionados a los domicilios especiales constituidos en el presente, para el caso de que por cualquier causa no sean recibidas por los destinatarios o devueltas al remitente, se darán por notificadas a las partes en la fecha de devolución que figure en el aviso o pieza restituida. Asimismo, las partes convienen la vía ejecutiva para el caso de incumplimiento de las sumas establecidas. -----

SEXTA. ESTADO DEL INMUEBLE: El LOCATARIO recibe el inmueble desocupado y en perfecto estado de aseo y buen estado conservación, obligándose a mantener el inmueble en las mismas buenas condiciones en que lo ha recibido y a pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieren rotos y/o deteriorados, salvo los que resulten del uso normal y de la acción del tiempo. -----

INVENTARIO: Se manifiesta que el LOCATARIO declara conocer el estado general de la propiedad, como así también el funcionamiento de los artefactos y servicios, aceptándolo en este acto en las condiciones que se encuentra a su entera conformidad, obligándose a restituirlo en idénticas condiciones a las aquí mencionadas:

Ingreso principal por puerta de madera con detalles estéticos superficiales en la parte exterior, con cerradura ciega con manija de metal y cerrojo de seguridad.

Ingreso secundario por lavadero por puerta de madera con detalles estéticos superficiales en la parte exterior, con cerradura ciega con manija de metal y cerrojo de seguridad.

Living-comedor:

- Integrado por un mueble de madera dispuesto por 4 puertas en la parte inferior y un total de 20 estantes.
- 2 ventanales hacia el balcón, de doble hoja, con cortinas corredizas de tela.
- 3 apliques de luz y 3 spots en cielorraso.

Cocina:

- Mueble bajomesada de melamina blanca compuesto por 6 cajones (4 de ellos con trabas para niños) y 5 puertas. Todos los accesorios con manijas en U cromadas.
- Mueble alacena de melamina blanca compuesto por 4 puertas con pistones para apertura hacia arriba (una de ellas de vidrio) y una puerta de apertura lateral. Todos los compuestos con manijas en U cromadas.
- Anafe de 4 hornallas con chispero eléctrico para encendido marca LONGVIE y horno con temporizador marca LONGVIE.
- Bacha doble con canilla monocomando móvil de agua fría/caliente.
- Campana purificadora marca "Franke Spar".
- Termotanque marca LONGVIE.
- Equipo de caldera a gas marca GOODMAN.

Lavadero:

- Mueble bajomesada de melamina blanca compuesto por dos puertas de apertura lateral con manijas en U cromadas.
- Mueble alacena de melamina blanca compuesto por 3 puertas de apertura lateral con manijas en U cromadas.
- Bacha simple con monocomando móvil de agua fría/caliente.

Baño de servicio:

- Inodoro marca Roca.
- Lavatory de cerámica marca Roca
- Mueble organizador de melamina empotrado con dos puertas de apertura lateral.

Dormitorio principal:

- Con ventana de doble hoja al frente y persiana roller de su mismo ancho, dos ventanas simples de una hoja con traba-manija para apertura lateral y persianas americanas (una de ellas a reparar).
- Placar empotrado con 4 hojas (una de ellas con espejo. Interior compuesto por doble cajonera, estantes (el superior a reparar) y doble perchero.

Baño en suit:

- Compuesto por inodoro y bidet marca Roca, mesada de mármol con lavatory de cerámica marca Roca, con grifería monocomando fija de agua fría/caliente, ducha con bañera y media mampara abierta de vidrio. Mueble bajomesada móvil de melamina blanca compuesto por dos puertas de apertura lateral.

Segundo dormitorio:

- Con ventanal de doble hoja hacia el frente con persiana eléctrica. Red exterior de seguridad en ventana.
- Placar empotrado de doble hoja (una de ellas de vidrio).
- Soportes laterales en pared para estantes con iluminación superior compuesta por 4 spots led.
- Un aplique de luz. Cortina de tela corrediza por riel.

Tercer dormitorio:

- Con doble ventana de dos hojas, una de ellas con persiana eléctrica y la otra con persiana a correa, ambas con cortinas de tela enrollables.
- Placar empotrado de cuatro hojas con su interior completo (cajoneras y estantes).

Segundo baño completo:

- Compuesto por inodoro y bidet marca Roca, mesada de mármol con lavatory de cerámica marca Roca, con grifería monocomando fija de agua fría/caliente, ducha con bañera y media mampara abierta de vidrio.

Balcón:

- Pisos de cerámicos, barandas de caño pintado color blanco, redes de protección en toda su extensión.

Todos estos elementos los recibe el LOCATARIO en actual funcionamiento y buen estado de conservación. -----

El día de la firma del presente contrato, se remitirá a las direcciones de correo electrónico del LOCATARIO y de los FIADORES fotos y videos registrados que documentan el estado general del inmueble, incluyendo sus instalaciones, mobiliario y accesorios. Dichas videos constituirán prueba fehaciente del estado en que se entrega la propiedad, sirviendo como referencia para futuras verificaciones de la restitución del inmueble. -----

El LOCATARIO y los FIADORES reconocen que la recepción de dichas fotos y videos implica su conformidad con el estado del inmueble al inicio del contrato, quedando obligados a la conservación del mismo y devolución en similares condiciones. Serán por cuenta del LOCATARIO la conservación de los artefactos y accesorios de la propiedad y la reparación de los desperfectos menores provocados por su uso. El LOCATARIO tiene QUINCE (15) días corridos, desde la firma del contrato, para presentar por escrito al LOCADOR los desperfectos, roturas y/u obstrucciones que encuentre tanto estructurales, como en los aparatos y objetos establecidos en esta cláusula o no, propiedad del LOCADOR. -----

SEPTIMA. REPARACIONES: El LOCATARIO dará inmediata cuenta al LOCADOR de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad y permitirá la ejecución de todo trabajo que sea necesario para la conservación o mejora de la propiedad, sin derecho a cobrar indemnización alguna. Le está prohibido al LOCATARIO efectuar alteraciones, modificaciones, mejoras e innovaciones en el bien locado o sus partes sin consentimiento previo, expreso y por escrito otorgado por el LOCADOR, quedando las que se introduzcan, consten o no con autorización, a beneficio de la propiedad, sin derecho a exigir al LOCADOR indemnización, reintegro o devolución alguna y sin perjuicio de la facultad del LOCADOR de exigir su remoción para que se recupere su estado anterior, cuyo costo estará a cargo del LOCATARIO -----

OCTAVA. IMPUESTOS, SERVICIOS Y EXPENSAS: 1) Sera por cuenta del LOCATARIO el pago de la TASA GENERAL DEL INMUEBLE (TGI) y el pago del IMPUESTO INMOBILIARIO (API). 3) Las expensas que deriven de gastos ordinarios, serán a cargo de la parte LOCATARIA, y aquellas que sean clasificadas como expensas extraordinarias serán a cargo del LOCADOR. 4) El LOCATARIO presentará en forma mensual al LOCADOR a través de los medios convenidos los comprobantes de pago de los servicios (Luz, Agua, GAS) TGI, API y Expensas, estos serán considerados accesorios al precio y podrán ser cobrados por vía ejecutiva. Si el LOCADOR fuera requerido al pago de sumas por cualquiera de los servicios a cargo del LOCATARIO, podrá solicitar a las empresas respectivas el corte de los mismos, el que será restablecido únicamente a costo del LOCATARIO y previo pago de lo adeudado, con los recargos que se impongan.

NOVENA. PROHIBICIONES: 1) Ceder o transferir por cualquier título total o parcialmente los derechos de esta locación, sublocar o prestar, parcial, total o temporariamente, solo pena de declarar de pleno derecho la resolución judicial por EL LOCADOR, sin necesidad de requerimiento ni notificación alguna y promover el

desalojo del inmueble, con la sola acreditación por éste del incumplimiento a este apartado por el LOCATARIO. 2) Mantener (aunque fuera en forma transitoria) elementos que, por su naturaleza, impliquen serios peligros para las personas o el bien alquilado. 3) Destinar el inmueble a otro destino que el de vivienda unifamiliar. 4) Tener mascotas de cualquier indole o tamaño. 4) Queda expresamente prohibido al LOCATARIO introducir, mantener o alojar en el inmueble cualquier tipo de mascota o animal doméstico, de cualquier tamaño o especie, sin excepción. El incumplimiento de estas prohibiciones será considerado causal suficiente de resolución del presente contrato por exclusiva culpa del LOCATARIO, quedando el LOCADOR facultado para exigir la inmediata desocupación del inmueble y el resarcimiento de los daños y perjuicios que pudieren corresponderle. -----

DECIMA. SEGURO. El LOCATARIO se obliga a contratar un seguro de incendio y responsabilidad civil, sobre el bien locado y durante toda la vigencia del contrato. La aseguradora elegida por las partes ha sido LA SEGUNDA. Dicha póliza se extenderá tomada por el Locatario y con endoso de la misma a favor del LOCADOR. A opción del Locatario, con posterioridad a la contratación del seguro antes referido y en base a las condiciones especiales y particulares de la compañía aseguradora, se podrá agregar a la póliza una cobertura especial para el mobiliario propiedad del Locatario; la prima adicional que implique esta ampliación será también total y exclusivamente a cargo del Locatario y bajo su entera responsabilidad. -----

DECIMA PRIMERA. MANTENIMIENTO DE LOS BIENES Y REPARACIONES: El locatario deberá usar y gozar de los inmuebles locados conforme a derecho y exclusivamente para el destino establecido en esta contrato. Además se compromete a mantener las propiedades y conservarlas en el mismo estado que la recibió tanto en sus instalaciones como en sus artefactos; excepto los deterioros ocasionados por el mero transcurso del tiempo y en el muy buen uso (normal, habitual y regular). Para el mantenimiento y conservación de los inmuebles locados se deberá tener en cuenta: **A)** El locatario se compromete a notificar al locador por un medio fehaciente y en forma inmediata desde el momento que hubiese tomado conocimiento de cualquier desperfecto o falla evidenciado en el mueble locado y permitirá el ingreso para la ejecución de todo trabajo que sea necesario para su conservación y mejora punto. Ante la negativa o el silencio del locador por un reclamo efectuado por parte locatario debidamente notificado a los fines de que efectúe alguna reparación urgente (referida a electricidad o gas) el inquilino podrá realizar por sí con cargo al locador una vez transcurridas al menos 24 horas corridas contadas a partir de la recepción de la mencionada notificación por parte de la inmobiliaria. En caso de que el locador pueda demostrar en forma fehaciente la existencia de falta autorización reiterada por parte del locatario para el ingreso del personal idóneo que llevara a cabo las tareas de reparaciones al tiempo de ser requerido dará derecho al locador a cargar por cuenta del inquilino y sus fiadores todos los costos de reparación que correspondan con más los gastos por el daño que la falta de reparación en tiempo y forma pudiera provocar. **B)** Si la reparaciones “no fueran urgentes” El Locatario intimará al Locador para que realice las mismas en un plazo que no podrá ser inferior a 10 días corridos contados a partir de la recepción de la intimación cómo ha cumplido el cual podrán proceder en la forma indicada en el párrafo precedente. **C)** La reparación de los desperfectos atribuidos a vicios ocultos será por cuenta de locador debiendo en tal caso el inquilino

notificarlo inmediatamente y en forma fehaciente; en la medida que no se han producido por mal uso, culpa o negligencia de este último. **D)** El locatario se obliga a realizar el control como mantenimiento y limpieza de todos los desagües del inmueble locado tanto en las cañerías de la cocina, lavadero, baños y balcones como así también el correcto funcionamiento de los conductos de desagote de los equipos de aire acondicionados que sean colocados e instalados por cuenta y cargo exclusivo del inquilino en la propiedad arrendada. **E)** Se deja constancia que al momento de efectivizarse la entrega de la llave del inmueble locado ya sea por finalización del plazo contractual o recesión anticipada el locatario deberá realizar a su costo y cargo las siguientes tareas **1)** Un “service” sobre todos los aparatos domésticos que posee la unidad ejemplo cocina, anafe, calefón, calefactor, radiadores, termotanque, extractores, mediante la contratación del personal técnico autorizado (matriculado) que consistirá de un control limpieza total y puesta a punto general. Aclaraciones: Para el caso puntual del calefón es obligación del inquilino realizar el mantenimiento anual del mismo el cual deberá llevarse a cabo en ese plazo indicado y cuando ocurra algún inconveniente en el funcionamiento de sus componentes **2)** Un control y mantenimiento de la pastina y/o silicona en los lugares que requiere la impermeabilización para evitar problemas de filtraciones tanto para la unidad local locada como para las unidades linderas haciendo hincapié fundamentalmente en el sector del baño y en la cocina/lavader. En caso de faltante o deterioro del material el locatario se obliga a reemplazarlo aplicando las manos de pastina o silicona que sea necesaria para restablecer su funcionalidad. **3)** no podrá tirar ningún tipo de objeto en el inodoro del baño que no sea para el fin al cual fue creado y que impida u obstruya el normal funcionamiento del mismo. **5)** Deberá mantener limpios todos los vidrios que se encuentran en la unidad de la propiedad. **6)** En caso que el inmueble locado cuente con una pileta, el LOCATARIO asume la obligación de mantenerla en condiciones optimas de higiene y funcionamiento durante toda la vigencia del contrato. Esto incluye la limpieza periódica, el control del nivel y calidad del agua, evitando su estancamiento y deterioro. **7)** Se deja constancia de que la propiedad cuenta con sistema de calefacción y aire acondicionado centralizado. Dicha instalacion requiere mantenimiento anual, cuyo costo será asumido en su totalidad por el LOCATARIO.

Asimismo, el LOCATARIO será exclusivamente responsable del cuidado y mantenimiento de todos los artefactos y accesorios asociados a la pileta, tales como la bomba de agua, el filtro, el barrefondo, el skimmer, los cepillos de limpieza, la red recogehojas, las mangueras de conexión, el clorinador y cualquier otro elemento destinado a su correcto funcionamiento cualquier daños o desperfecto ocasionado por uso indebido, falta de mantenimiento o negligencia será reparado a exclusivo cargo del LOCATARIO, sin que ello implique reducción o suspensión del pago del canon locativo.

DECIMA SEGUNDA. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: El Locatario libera expresamente al Locador de toda responsabilidad por toda contingencia, incendio, destrucción y/o daño, etc. del bien locado, que pudiera afectarlo, cualquiera fuere la causa a un caso fortuito o fuerza mayor, como así también de los daños que pueda sufrir en su persona y/o familiares y/o dependientes y/o terceros, asumiendo la responsabilidad por daños y perjuicios, cualquiera fuere la causa y consecuencia. De

extinguirse el contrato por caso fortuito y/o fuerza mayor, el Locatario renuncia a efectuar cualquier reclamación de cualquier naturaleza. -----

DECIMA TERCERA: FIADORES:

CUETO, GUSTAVO, DNI 17.669.337, CUIT/CUIL 20-176693372, con fecha de nacimiento 18/01/1966, con domicilio legal en Ruta 34S 4444, Funes, Santa Fe (CP 2132) y domicilio real en Ruta 34S 4444, Funes, Santa Fe (CP 2132) quien demuestra solvencia con de su recibo de sueldo.

LANDINI, MIRKO IVAN, DNI 23.909.937, CUIT/CUIL 20-23909927-1, con fecha de nacimiento 2/03/1974, con domicilio legal en Av. Arturo Illia 1515 Bis, Funes, Santa Fe (CP 2132) y domicilio real en Av. Arturo Illia 1515 Bis, Funes, Santa Fe (CP 2132) quien demuestra solvencia con de su recibo de sueldo.

TORRONDELL, MARCELA HAYDEE, DNI 12.381.744, CUIT/CUIL 27-12381744-9, con fecha de nacimiento 24/01/1958, con domicilio legal en 9 de Julio 2057 2F, Rosario, Santa Fe (CP 2000) y domicilio real en 9 de Julio 2057 2F, Rosario, Santa Fe (CP 2000), quien demuestra solvencia siendo titular condómino de la propiedad ubicada en 9 de julio N° 2043/55, Rosario, inscripta bajo Matrícula N° 16-58846/18, Dpto. Rosario, Escritura N° 328, Fecha 5 de diciembre de 2018, Unidad:18, Parcela 02-06, Superficie: 59,03m2

Todos firman en conformidad y se constituyen en codeudores solidarios, fiadores y principales pagadores, con expresa renuncia a los beneficios de excusión, aviso, división de bienes y cualquier otro beneficio o prerrogativa que la ley pueda reconocerles y respecto a todas las obligaciones emergentes del presente contrato o impuestos por la ley, en especial por el pago de alquiler y sus accesorios, cualquiera fuera su monto y número de mensualidades impagas, toda carga y obligaciones pecuniarias de cualquier origen y naturaleza, importes o sumas punitivas, compensatorias y/o resarcitorias, costas y costos extrajudiciales o judiciales originadas por el incumplimiento del LOCATARIO y demás que se originen en la presente convención. Dicha fianza se extiende como vigente aún después de expirado el plazo contractual de la locación, mientras el LOCATARIO continúe ocupando el inmueble o adeudando cualquier concepto o suma, hasta la efectiva desocupación y entrega del inmueble al LOCADOR y recepción por éste en las condiciones pactadas, cancelación de toda deuda y cumplimiento de todas las obligaciones del LOCATARIO.

DECIMA CUARTA: SUSTITUCIÓN DE GARANTÍA: Las partes acuerdan que es facultad del LOCADOR, el exigir el cambio de la garantía mencionada supra en el caso de fallecimiento o que aquella cayera en insolvencia, convocatoria, quiebra, concurso civil o inhibición personal. En dichos supuestos el LOCATARIO deberá suministrar nueva garantía a satisfacción del LOCADOR y en el plazo de diez días desde su requerimiento por ésta última, considerándose su incumplimiento causal de resolución contractual de pleno derecho y de desalojo. -----

DECIMA QUINTA. PACTO COMISORIO: Cualquier incumplimiento por parte del LOCATARIO a las estipulaciones de este contrato, en especial la falta de pago de un

solo período de alquiler y/o cualquiera de las prohibiciones o deberes por convención establecidas por la ley, faculta al LOCADOR a declarar resuelto de pleno derecho el contrato de alquiler, exigir el desalojo inmediato y en su consecuencia promover todas las acciones que le competa en su favor, extrajudiciales, o judiciales, sea de desalojo, cobro de deuda, daños y perjuicios, etc., pactándose que en el supuesto de cobro lo sea por la vía ejecutiva. -----

DECIMA SEXTA. COBRO POR VIA EJECUTIVA: Queda establecido entre las partes y de acuerdo al art. 1208 del Código Civil y Comercial, sus concordantes y correlativos, la vía ejecutiva para el cobro de los alquileres atrasados, en los casos de mora, y para cualquier concepto como tasas, servicios pendientes, etc. -----

DECIMO SEPTIMA. DESOCUPACIÓN DE LA PROPIEDAD: A la terminación del presente contrato, por cualquiera de los modos que el mismo prevé, el LOCATARIO deberá entregar la propiedad totalmente desocupada y en las mismas condiciones y estado de conservación que la recibió. Además, se compromete a: 1) Entregar unidad pintada a nuevo en su totalidad: paredes, aberturas y cielorraso, utilizando a dicho efecto pinturas de primera marca (Sherwin Williams Loxon, Z10 o similares). 2) Entregar la unidad totalmente limpia y a no dejar residuos de ninguna naturaleza (papeles, cajones, botellas, hierros, etc.). 3) Entregar canceladas todas las facturas de los servicios Agua, EPE, GAS, API, TGI y EXPENSAS, más certificado de libre deuda, a partir de iniciada la locación. El LOCATARIO se hace responsable de las sumas adeudadas abonadas por el LOCADOR que sean necesarias para obtener la reanudación de cualquier servicio que por su culpa fuere suspendido. 4) Entregar la propiedad bajo las condiciones de la cláusula DECIMA PRIMERA. Si al entregar las llaves y desocupar el inmueble locado se comprobare la existencia de desperfectos, averías y/u obstrucciones imputables al LOCATARIO, este quedara obligado a satisfacer el importe del valor del canon mensual por todo el tiempo necesario que trascurra, hasta que los desperfectos o deterioros sean reparados. En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que fija esta cláusula, el LOCADOR podrá abonar las deudas impagas y perseguir su cobro por la vía ejecutiva o conjuntamente con el cobro de alquileres, resultando los comprobantes de pago suficiente título ejecutivo a los efectos de su reclamo judicial. -----

DECIMA OCTAVA. ENTREGA DE LLAVES: La devolución de las llaves del inmueble deberá justificarla el LOCATARIO mediante documento escrito emanado exclusivamente del LOCADOR o de sus responsables, no admitiéndose otro medio de prueba. El LOCATARIO se obliga en forma previa a cumplir las previsiones de la cláusula SEXTA de este contrato. En caso de incumplimiento, el LOCADOR y/o sus representantes harán recepción de llaves del inmueble en forma condicionada al cumplimiento de dichas obligaciones asumidas por el LOCATARIO. -----

DECIMA NOVENA. RESOLUCIÓN ANTICIPADA: El LOCATARIO podrá, resolver cuando quisiese la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al LOCADOR. El LOCATARIO de hacer uso de la opción resolutoria, deberá abonar al LOCADOR en concepto de indemnización la suma equivalente al 10% del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato. El cálculo del canon locativo futuro se realizará ajustando el canon por el índice ICL o IPC elegido por contrato, publicado en

el periodo correspondiente a la rescisión, multiplicado por la cantidad de meses faltantes para finalizar el contrato. En todos los casos los meses serán indivisibles, enteros y completos. -----

VIGESIMA. PENALIDADES: Si el LOCATARIO diere motivo por cualquier causa a que se iniciara juicio de desalojo, se compromete a pagar desde la iniciación del juicio y hasta que el Locador reciba las llaves de la propiedad, además del alquiler pactado, la suma de PESOS CINCUENTA MIL CON 00/100 (\$ 50.000,00), diarios. El mismo importe diario será aplicable para el caso que el Locatario no desocupare el inmueble en la fecha indicada, o que habiéndolo desocupado en término el mismo no se entregare en las condiciones convenidas, por lo que se aplicará dicha suma diaria por cada día de atraso y hasta que el Locador tome posesión efectiva del inmueble en las condiciones convenidas, sin perjuicio de los demás derechos y acciones que pudieran corresponderle. En caso de que el LOCADOR estimare que los daños y perjuicios que le ocasionare la falta de entrega del inmueble en termino fueran superiores a la indemnización pactada podrá optar por reclamar dichos daños e intereses. Pudiendo accionar contra la totalidad del patrimonio del LOCATARIO y del FIADOR; siendo las obligaciones asumidas entre todos los citados de carácter solidario (art. 833 y 844 CC y C) -----

VIGESIMA PRIMERA. RENOVACIÓN. Durante los últimos tres (3) meses del contrato cualquiera de las partes puede convocar, mediante notificación fehaciente, a la otra a conversar sobre la renovación de la locación. El silencio del LOCADOR, o su negativa a renovar el contrato, habilitará Al LOCATARIO a rescindir el contrato de forma anticipada, sin necesidad de preaviso ni obligación de indemnizar al LOCADOR. -----

VIGESIMA SEGUNDA. INSPECCIONES. El LOCADOR se reserva el derecho de inspeccionar la propiedad o hacerla inspeccionar por terceros a los efectos de comprobar el debido cumplimiento del presente contrato por parte del inquilino.

VIGESIMA TERCERA. DEPOSITO EN GARANTÍA: En garantía del cumplimiento de las obligaciones emergentes del presente contrato, el LOCATARIO se obliga a entregar la suma **MIL DOLARES BILLETES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (USD 1000,00.-)** de series posteriores al año 1996 sin enmiendas o escrituras que pongan en peligro la libre circulación de estos. El deposito en garantia se utilizará, en caso de ser necesario, para atender en su caso: alquileres caídos, gastos de conservación y reparación del inmueble y/o pago de Servicios; Dicha suma también podrá ser utilizada a los fines de sufragar erogaciones extrajudiciales o judiciales, honorarios y gastos notariales si correspondiere. Si la suma depositada no alcanzara a cubrir los daños se le intimará al Locatario y sus garantes a abonar la diferencia. Vencido el contrato en caso de rescisión anticipada, si el inmueble se restituyera en perfectas condiciones y con los alquileres, y servicios al día, la suma recibida en depósito será restituida al LOCATARIO al finalizar el contrato y en la misma moneda. Caso contrario se hará retención del monto que fuese necesario para cubrir deudas y obligaciones no cumplidas por el LOCATARIO, y el remanente, en caso de existir, se le reintegrará al LOCATARIO

VIGESIMA CUARTA. Las partes convienen que al producirse el fallecimiento del LOCATARIO y ante la posibilidad legal de que sus familiares directos se subroguen en

el derecho de continuar con el arrendamiento, renuncian expresamente en este acto a sustituir al fallecido convirtiéndose en arrendatarios sin que ello implique una disminución de sus derechos. -----

VIGESIMA QUINTA. USO: El LOCATARIO deberá acatar todas las normas contenidas en el reglamento de copropiedad y reglamento interno del edificio, las que declara conocer y aceptar. Además, obedecerá todas las normas de convivencia propias de la zona donde está ubicado el inmueble objeto de este contrato, evitando producir cualquier disturbo, poseer animales que atenten contra la seguridad de los vecinos, ruidos molestos, depositar inflamables o explosivos en la unidad, y en general absteniéndose de realizar o permitir cualquier tipo de acto, omisión o negligencia que haga peligrar la tranquilidad y seguridad de las personas y de las cosas. Debiendo responder en igual sentido por todo hecho proveniente de terceros a su cargo o bajo su dependencia. El incumplimiento de esta cláusula será tratado como “uso abusivo” y dará derecho a solicitar el inmediato desalojo. -----

VIGESIMA SEXTA. DOMICILIO: Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales los firmantes establecen los siguientes domicilios donde se tendrán por válidas todas las notificaciones: -----

- CUETO, GUSTAVO fija domicilio electrónico en gcueto@lasegunda.com.ar
- LANDINI, MIRKO IVAN fija domicilio electrónico en mlandini@lasegunda.com.ar
- TORRONDELL, MARCELA HAYDEE fija domicilio electrónico en marcelatorrondell@yahoo.com.ar
- YERCOVICH, LARA fija domicilio electrónico en larayercovich@hotmail.com
- BIANCO, LEONEL fija domicilio electrónico en lbianco@lasegunda.com.ar
- MONTENEGRO, GUILLERMINA ANAHÍ fija domicilio electrónico en guillerminamontenegro.arg@gmail.com

Los firmantes convienen que las comunicaciones y emplazamientos entre sí con motivo del presente contrato se efectuarán por vía electrónica. Las notificaciones cursadas de este modo se tendrán por válidas y plenamente eficaces. Los firmantes podrán modificar los domicilios constituido, debiendo notificar fehacientemente con quince (15) días de anticipación a su cambio. -----

VIGESIMA SEPTIMA. JURISDICCIÓN: Tanto los contratantes como los FIADORES se someten para cualquier divergencia que pudiere surgir de la interpretación y aplicación del presente contrato, inclusive la acción de desalojo, a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción. -----

VIGESIMA OCTAVA. SELLADO FISCAL: Las partes acuerdan que el sellado será abonado en su totalidad por el LOCATARIO.

VIGESIMA NOVENA: Los instrumentos particulares comprendidos en lo dispuesto en el art. 287 del CC y C y los generados por medios electrónicos por una u otra parte o por terceros, no serán oponible en ningún caso a los aquí firmantes por así decidirlo y convenirlo expresamente. -----

En prueba de conformidad se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, quedando un ejemplar en poder del LOCADOR y otro ejemplar en poder del LOCATARIO -----

ANEXO. CONTRATO CATAMARCA 04 01

Rosario, 9 de OCTUBRE de 2025

- 1) En la ciudad de Rosario, a los 9 días del mes de OCTUBRE de 2025, DINAMIC Experiencias Inmobiliarias hace entrega anticipada de llaves por el contrato de locación en **CATAMARCA 04 01** a la Sra. La Sra **MONTENEGRO, GUILLERMINA ANAHÍ** y El Sr. **BIANCO, LEONEL**, en su carácter de LOCATARIOS, quedando estos y sus fiadores obligados desde este día 9/10/2025 y hasta la fecha de finalización original del contrato a abonar canon locativo, expensas, impuestos y servicios que le correspondan.
- 2) Se deja constancia que se hace entrega en este momento de:
 - 3 llaves puerta acceso a departamento cerradura inferior ambas puertas (servicio, principal)
 - 2 llaves puerta acceso a departamento cerradura superior puerta servicio.
 - 1 llave puerta acceso a departamento cerradura superior puerta principal
 - 3 llaves puerta acceso de cochera a edificio
 - 3 pines de ingreso al edificio
 - 1 control remoto acceso a cochera